



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/10870-122
Saksbehandler Benedicte Thunning Kluck

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	19.06.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.06.2025

Vedtaksbehandling - Reguleringsplan for Soloddveien 66 m.fl.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret forslag til endring av del av reguleringsplan for Vesøy, spesifisert Soloddveien 66 m.fl med følgende endringspunkter:

- Byggegrensen settes 4 meter fra nabogrense mot Soloddveien 64 og Soloddveien 68
- Bestemmelser til bestemmelsesområde #2 begrenses ved å inkludere:
 - o Det skal ikke foretas sprenging og terrenguttak i bestemmelsesområde #2.
- Gesimshøyde fastsettes i planbestemmelsen til maksimalt kote +16,95.
- Ny bestemmelse om fargebruk legges til:
 - o Mørke naturfarger som grått/brunt benyttes i fasader.
- Regulert adkomst til Soloddveien 62 sikres i plankart og bestemmelser i henhold til beskrivelsen i punktet om infrastruktur.
- Nytt rekkefølgekrav:
 - o Eksisterende gjerder i GF3 må fjernes før det kan gis ferdigattest for bolig på g.nr/b.nr 200/220.

Vedlegg

- 1 - Plankart
- 2 - Planbestemmelser
- 3 - Planbeskrivelse
- 4.1 - Høringsuttalelser og innsigelse_samlet
- 5 - Oppsummering av høringsuttalelser med kommunens tilbakemelding
- 6 - Endringsnotat etter kommunens tilbakemeldinger
- 7 - ROS-analyse
- 8 - Estetisk redegjørelse
- 9 - Illustrasjoner (ikke juridisk bindende)
- 10 - Saksframlegg behandling for høring og offentlig ettersyn
- 11 - Protokoll behandling for høring og offentlig ettersyn
- 12 - Frafall av innsigelse
- 4.2 - Høringsuttalelse begrenset høring

Kommuneplanen

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for riving av eksisterende eldre fritidsbebyggelse og oppføring av ny helårsbolig, samt sikre allmennhetens tilgjengelighet til

strandsonen. Eiendommen som ønskes bebygd ligger i et etablert sentrumsnært boligområde og reguleringsendringen følger dermed opp kommunens satsningsområder «Grønnere hverdag» og «Livsmestring i alle faser» ved å legge til rette for en ny bolig i et område med nærhet til mange funksjoner som ikke trenger å være bilbasert, samtidig som den sikrer attraktive rekreasjonsområder for allmennheten i form av regulert kyststi i eksisterende friområde i strandsonen.

Sammendrag (Generert av KI)

Saken gjelder forslag til endring av del av reguleringsplan for Vesøya, hvor hensikten er å rive en eldre fritidsbolig i Soloddveien 66 og oppføre en ny helårsbolig. Planendringen skal også sikre allmennhetens tilgang til strandsonen gjennom etablering av en kyststi. Planforslaget innebærer nye bestemmelser for Soloddveien 66 som blant annet legger til rette for økt utnyttelsesgrad, fastsettelse av byggegrenser og høyere byggehøyde samt flere valgmuligheter for takform.

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har kommet inn flere merknader fra naboer, organisasjoner og offentlige myndigheter. Kritikken har særlig gått på byggets størrelse, høyde, estetiske utforming og nærhet til naboeiendommer. Statsforvalteren fremmet innsigelser knyttet til tiltak i friområder, byggehøyde og byggegrenser, men disse ble frafalt etter at planforslaget ble revidert. Kommunedirektøren har flere bemerkninger til planforslaget, men kan anbefale at planen vedtas gitt en rekke endringspunkter.

Fakta

Asplan Viak fremmer, på vegne av forslagsstillere Ingvild Austenå Berg og Andreas Skalleberg, forslag til endring av del av detaljregulering for Vesøya. Planforslaget søker å omregulere en enkelt tomt (Soloddveien 66, gnr 200 / bnr 220) som er regulert til boligbebyggelse (enebolig) i reguleringsplan for Vesøya (PlanID43), vedtatt 10.11.1970. Det søkes omregulering for å gi hjemmel til en større enebolig, og med en annen utforming, enn det reguleringsplanen hjemler i dag. De regulerte sjønære friområdene på Vesøyneset er inkludert for å sikre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble besluttet lagt ut på høring og offentlig ettersyn av TU i møte [19.03.2024 sak 24/48](#). Det har kommet inn 8 merknader fra:

1. Tomstad AS på vegne av hjemmelshavere i Soloddveien 68
2. Sverre Klemmetsen (Soloddveien 60)
3. Inger Aaseby Skorstad (Guldmandsveien 19) og Thomas Wilson, leder Vesønes vel
4. Statsforvalteren i Agder
5. Veronika Vogler og Else Nordhagen (Soloddveien 72)
6. Advokatfirmaet Kjær på vegne av Tore Øvensen (Soloddveien 62), Susanne og Knut Hernes (Soloddveien 64) og Trine-Lise Jordan Brekke (Soloddveien 70)
7. Fortidsminneforeningen
8. Agder fylkeskommune

Merknadene omhandler blant annet byggegrense, byggehøyde, byggevolum, bygge-estetikk, terreng-utforming, illustrasjoner og kyststi. Alle merknadene er samlet i vedlegg 4.1 og de er oppsummert og svart ut i vedlegg 5.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til følgende forhold:

1. Samtlige tiltak som det åpnes for innenfor GF1-GF3 («Dersom kommunen ønsker å åpne for enkelte tiltak i den hensikt å tilrettelegge for allmennhetens tilgjengelighet og bruk av friområdene GF1-GF4, må bestemmelsene omarbeides til kun å omfatte denne type tiltak»)
2. De deler av SMS1 og SMS2 som går utover hva det er gitt byggetillatelse til tidligere.
3. Byggegrense for BF1 i retning mot GF3.

Planforslaget har blitt bearbeidet etter høring og offentlig ettersyn. Etter å ha blitt forelagt revidert planforslag frafalt Statsforvalteren innsigelsen. Kommunedirektøren har gitt flere tilbakemeldinger til planforslaget blant annet basert på innkomne merknader som forslagsstiller ikke ønsker å imøtekomme, disse utdypes i forslagsstillerens svar på kommunens tilbakemeldinger vedlegg 6.

Planforslaget

Planforslaget legger nå til rette for en bolig med tillatt BYA = 480 m² og tillatt BRA = 820 m². Maksimal tomteutnyttelse 42 %. Planen hjemler en bolig med flatt tak, pulttak eller saltak med en maksimal tillat møne/gesimshøyde opptil kote +17,50. Delen av eiendommen som er avsatt til boligformål er begrenset med byggegrense 11 meter fra formålsgrensen mot syd (sjøsiden) og har fått egne bestemmelser til bestemmelsesområdet #2 utenfor byggegrensen.

Plankartet har også blitt oppdatert med to hensynssoner med hensikten å synliggjøre og bevare de mange krigsminnene som befinner seg på Vesøya. I tillegg er det tegnet inn et bestemmelsesområde #1 med egne bestemmelser som muliggjør etablering av en kyststi for allmennheten med enkel tilrettelegging langs sjøen.

Begrenset høring

Da omarbeidet planforslag innebærer endringer i plankartet på andre grunneieres eiendom, i form av hensynssoner over krigsminner og bestemmelsesområde med tilknyttede bestemmelser for kyststi på friområdene GF1-GF4 ble planforslaget sendt på en begrenset høring til berørte grunneiere slik at de fikk mulighet til å uttale seg om endringene. Det har kommet inn en merknad ved denne høringen fra Advokatfirmaet Kjær på vegne av grunneiere i Soloddveien 62, 64 og 70. Uttalelsen ligger i vedlegg 4.2, og omhandler blant annet ønske om flere illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse. De savner særlig illustrasjoner mot vest der nabobebyggelsen ligger kun 5,9 meter unna og sett fra sjøsiden.

Forholdet til gjeldende plan

Soloddveien 66 er i dag regulert til eneboligbebyggelse og friområde i reguleringsplan for Vesøya fra 1970. Reguleringsplanen mangler utnyttingsgrad i dagens forstand, men tiltenkt utnyttingsgrad vurderes gjennom opptegnet bygningskropp i plankartet, ca 140 m² grunnflate/BYA, tilsvarende typisk eneboligstørrelse fra den tiden. Reguleringsplanen sier blant annet at bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og grenser som angitt på planen og bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25°. Vesøya er, siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1970, i stor grad utbygd med avvik fra utnyttelsesgrad og byggegrenser gitt i plankartet og med flere dispensasjoner fra bestemmelse om takform. Reguleringsplanens intensjon virker likevel å forsøke å legge til rette for en ensartet utforming av området.

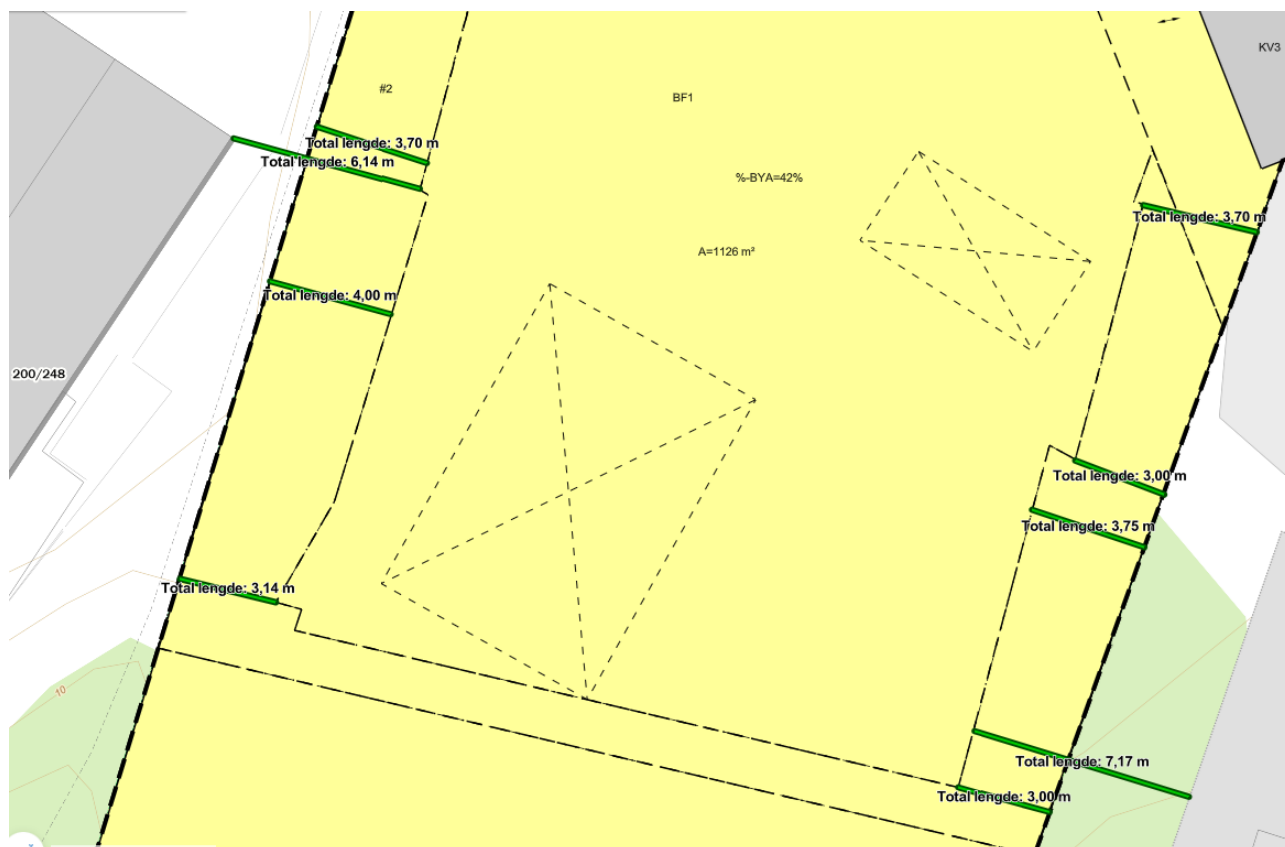
Vurderinger:

Kommunedirektørens tilbakemeldinger til planforslaget, blant annet basert på innspill til høring og offentlig ettersyn, har i stor grad omhandlet den planlagte boligen og hvordan den vil skille seg ut

fra områdets strøkskarakter i både volum og byggestil. Under følger vurderinger tematisk.

Byggegrenser og terreng-utforming

Byggegrensen som ved høring og offentlig ettersyn lå ca. 2 meter fra formålsgrensen mot syd (sjøsiden) har blitt trukket tilbake til fasaden til eksisterende fritidsbolig i tråd med Statsforvalterens innsigelse. Byggegrensen ligger nå ca. 11 meter fra formålsgrensen mot syd. Kommunedirektøren vurderer at grepet vil få stor effekt for opplevelsen av bygget sett fra sjøsiden og for nærmeste naboer. Kommunedirektøren er imidlertid også opptatt av byggegrensene mot nord, øst og vest. Foreslåtte planbestemmelser hjemler at ny bolig kan plasseres i henhold til byggegrense vist i plankartet. Byggegrensen er tilpasset den planlagte boligen og varierer fra 3 meter til 4 meter fra nabogrensene mot Soloddveien 64 (vest) og Soloddveien 68 (øst).



Figur 1: Avstander fra byggegrense til eiendomsgrenser og nabobebyggelse

I plankartet som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn var byggegrensene satt til 4 meter fra nabogrensene mot øst og vest, men planbeskrivelsen viste til at planlagt bolig hadde inntil 1 meters utkraging enkelte steder. Ny [tolkningsuttalelse](#) fra kommunal- og dirstriksdepartementet vedrørende byggegrenser legger til grunn at regulerte byggegrenser «angir yttergrensen for hvor et tiltak omfattes av § 1-6 kan plasseres». Byggegrensene er derfor justert for å inkludere utkragede bygningsdeler. Kommunedirektøren støtter at det skaper mer forutsigbarhet for naboer at planen er omarbeidet på denne måten, men vurderer likevel at eiendommen er stor nok til å kunne romme en stor bolig, som tiltakshaver ønsker, selv med byggegrenser 4 meter fra nabogrensene. Innspill fra Advokat Kjær viser til kort avstand fra planlagt bebyggelse til nabobebyggelse i Soloddveien 64, og uttrykker at illustrasjoner i planbeskrivelsen ikke viser situasjonen godt nok for naboer. Kommunedirektøren er enig i at planbeskrivelsen er sparsom når det kommer til illustrasjoner av planlagt bolig, da fasader mot øst og vest ikke er inkludert. Samtidig er ikke illustrasjoner juridisk bindende med mindre dette er spesifisert i planbestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer det

Reviderte plandokumenter har tegnet inn et bestemmelseområde #2 som regulerer hvilke tiltak som tillates utenfor byggegrensen. Bestemmelsen til bestemmelsesområdet sier at:

Figur 2: Bestemmelsesområde #2 utenfor byggegrense

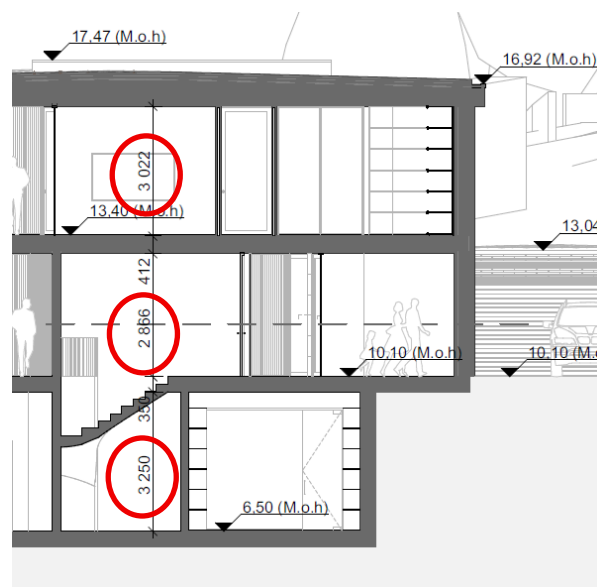
Kommunedirektørens tilbakemelding er at bygget må «trimmes» mest mulig ned i terrenget ut fra landskapshensyn, jmfør bl.a. Statsforvalterens i Agder sitt faglige råd. Det er anbefalt at innvendig gulv legges maksimalt i flukt med dagens gulvhøyde/terrasse på eksisterende hytte og at normal etasjehøyde (2,40 m) legges til grunn for å beregne en akseptabel topp kotehøyde for gesims/møne. Tidligere dispensasjoner og planvedtak som tillater flate tak har som fellesnevner at de bygger på en argumentasjon om at flate tak gir lavere kote-/mønehøyder på bygningsmasse og mindre grad av eksponering av bygningsmassen mot sjøen og omgivelsene. Kommunedirektøren forutsetter derfor at man i denne saken også avgrenser eksponeringen gjennom å minimere høyder og eksponering av bygningsmassen mot sjø og omgivelser.

Dokumentnr.: 22/10870-122

+17,50. Det er 64 cm lavere enn tidligere høyeste punkt, men det gir også muligheten for å løfte gesimshøyden inntil 58 cm. Den eldre hyttebygningen på tomten har mønehøyde på kote +16,17. Planbestemmelsene åpner dermed opp for en bebyggelse med flatt tak som er 1,3 meter høyere enn mønet på eksisterende hytte. Kommunedirektøren vurderer at dette er unødvendig høyt og har stor negativ innvirkning på nabobebyggelse og det visuelle inntrykket sett fra sjøen. Slik det ser ut er boligen nå planlagt i 3 etasjer med innvendig etasjehøyde over 3 meter i øverste etasje.



Figur 3: Illustrert høyde på planlagt bolig og eksisterende hytte



Figur 4: Illustrert planlagte etasjehøyder

Slik kommunedirektøren ser det vil det ha liten konsekvens for forslagsstiller om innvendig etasjehøyde reduseres til 2,40 m eller at hele bygget senkes ytterligere ned i terreng for å redusere topp kotehøyde, mens den visuelle effekten sett fra naboer og sjøsiden vil være stor. Kommunedirektøren vurderer at foreslått bestemmelse om maks. gesims-/mønehøyde på kote +17,50 går utover det [teknisk utvalg vedtok å legge ut på høring og offentlig ettersyn](#) da det åpner for å løfte gesimshøyden. Kommunedirektøren anbefaler som et minimum at planlagt gesimshøyde fastsettes i planbestemmelsen til maksimalt kote +16,95. Planbestemmelsene knyttet til tillatt høyde vurderes fortsatt som romslige i forhold til eksisterende fritidsbolig og utfordrer landskapsbildet i kommunedirektørens øyne.

Byggevolum og utnyttelsesgrad

Planforslaget legger nå til rette for en bolig med tillatt BYA = 480 m² og tillatt BRA = 820 m² (%-BYA = 42 %). Til sammenligning er gjennomsnittlig %-BYA for Soloddveien 60-72 på 26 %. Mange av merknadene til planforslaget både fra naboer og myndigheter dreier seg om volumet av bebyggelsen og at det får negative virkninger i landskapsbildet og avviker mye fra bebyggelsen i området. Statsforvalteren gir faglig råd om at bebyggelsen bør reduseres betraktelig. Planforslaget som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn la til rette for en BYA = 476 m². Tillatt BYA som nå foreslås er ikke redusert, snarere økt marginalt.

Byggegrensen ble trukket lengre fra sjøen j.fr innsigelse fra Statsforvalteren og tomtens areal som kan bygges ble dermed redusert. Planbeskrivelsen illustrerer at det planlegges å benytte seg av muligheten til å bygge en kjelleretasje ned i fjellet for å øke BRA. Grepene er således ikke til sjenanse for naboer eller fjernvirkninger. Kommunedirektøren har likevel vanskelig for å forsvare det volumet som foreslås blant annet på bakgrunn av innspill til planforslaget og retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel § 3.1.4 som viser til fortettingsstrategien i Byplanen. Byplanens

fortetningsstrategi sier at for å sikre en fortetting som tar vare på og viderefører kvalitetene i de etablerte villaområdene, bl.a. Vesøya, foreslås en fortetting med småhuskarakter. Dette skal ivareta områdets estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologisk mangfold. Kommunedirektøren mener det er fravær av gode argumenter for å tillate en så stor bolig, uten kompenserende tiltak som f.eks å legge til rette for flere boenheter som ellers er i fokus ved sentrumsutbygging.

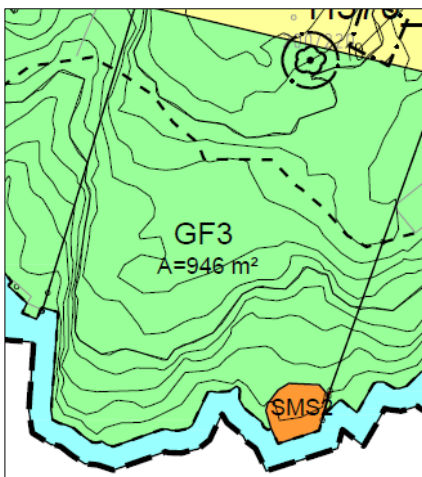
Bygge-estetikk

Den planlagte boligen, slik den fremstår i planbeskrivelsen, med runde former, store glassflater mot sjøen, flate tak og bygningsdeler som svever over terrenget avviker fra byggestilen i området. Kommunedirektøren har gitt tilbakemelding om at byggets fremtoning må dempes mest mulig for å ikke fremstå som et fremmedelement med «signaleffekt». Forslagsstiller har laget en estetisk redegjørelse som følger planforslaget, se vedlegg 8. Kommunedirektøren mener det er vanskelig å forsvare den estetikken som er valgt ut fra kommunens egen «Estetisk veileder». Estetisk veileder for Grimstad kommune sier følgende om bygging i boligfelt: «...byggets utforming vurderes i forhold til byggets eksponering. Grad av fjernvirkning, byggets utseende og størrelse i forhold til landskapet, omgivelsene og annen bebyggelse skal vurderes...». Kommunedirektøren ser blant annet av de mange innspillene til planforslaget som kommenterer byggets estetikk og fremtoning at boligen vil utfordre omgivelsene, heller enn å underordne seg eksisterende byggeskikk i området. Det finnes flere grep som kan gjøres for at bebyggelsen kan passe bedre inn i boligfeltet og landskapet. Kommunedirektøren mener at hvitmalt kledning er med på å fremheve bygget i landskapet, og det bør settes inn en bestemmelse om at det skal benyttes mørke naturfarger som grått/brunt for å dempe inntrykket av det massive bygget.

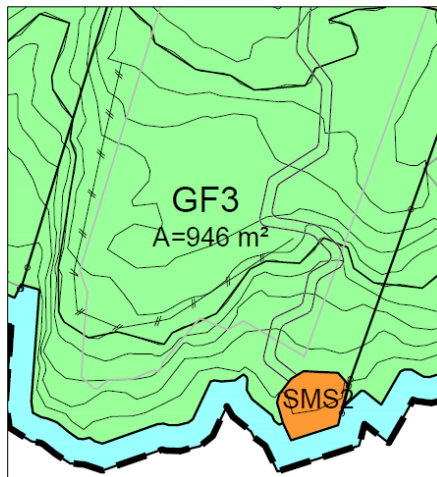
Kyststi og kulturminner

Kommunedirektøren stilte fra oppstart av reguleringsarbeidet krav om at friområdene på Vesøyneset ble inkludert i plangrensen for å vurdere muligheten for en sammenhengende kyststi i dette sentrumsnære grøntområdet. Fylkeskommunedirektøren skiver i sin merknad ved høring og offentlig ettersyn: «Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor sterkt at det markeres en kyststi innenfor friområde, og bestemmelser som hindrer fri ferdsel endres/fjernes». Statsforvalteren skriver i sin merknad: «...kommunen bør tilstrebe å få anlagt en kyststi gjennom dette planarbeidet.». For å følge opp dette er det gjennomført en befaring med forslagsstillere, kommunens parkavdeling, Friluftsrådet Sør og enkelte naboer med hensikt å få tegnet inn en funksjonell trase for kyststi fra Guldmandsveien som fortsetter langs sjøen forbi friområdene GF1-GF4. Området som kan benyttes for å merke og etablere en kyststi er merket med bestemmelsesområde #2 i plankartet og har fått egne bestemmelser som tillater oppføring av stien med nødvendig skilting og enkle tilretteleggingstiltak.

Kommunedirektøren vurderer at tilrettelegging for kyststi som vil komme allmenheten til gode er et godt kompenserende tiltak for den økte privatiseringen av strandsonen som følger av å tillate en utbygging med utnyttelsesgrad 42 %. Kyststien anses som et viktig folkehelseiltak som sikrer muligheten for sammenhengende sentrumsnær ferdsel i strandsonen. Innenfor GF3 og innenfor bestemmelsesområde #1 som tilrettelegger for kyststi finnes det et gjerde som ikke er godkjent oppført på forslagsstillers eiendom. Kommunedirektøren vurderer at gjerdet kan fremstå som stengsel og hindre fri ferdsel i friområdet. Det bør dermed fjernes for å hindre opplevelsen av privatisering i friområdet og for å ikke komme i konflikt når kommunen skal merke/etablere kyststien.



Figur 5: Foreslått plankart.
Kyststi kan anlegges sør for
stiplet linje



Figur 6: Utdatert plankart som
viser eksisterende gjerde

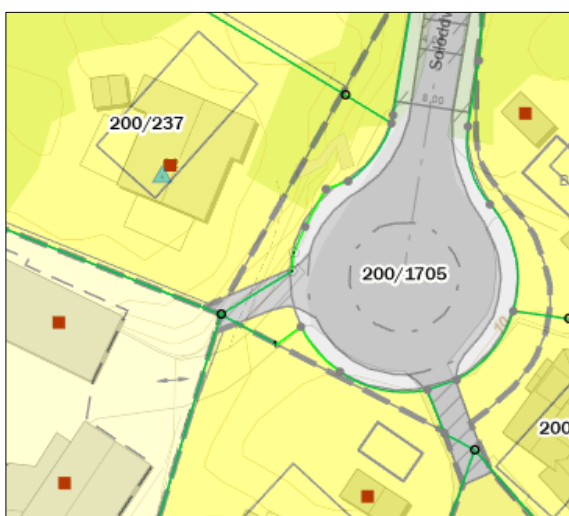


Figur 7: Eksisterende gjerde i
friområdet

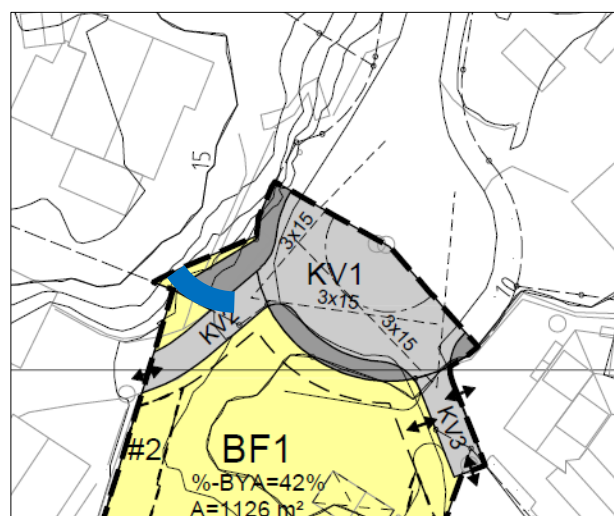
På befaringen ble et nytt mulig kulturminne oppdaget på forslagsstillers eiendom. En ny befaring med Fylkeskommunen bekreftet at dette var et krigsminne som ikke tidligere var registrert. Krigsminnet er nå markert i plankartet med hensynssone H570_2 og bestemmelse 3.1 som sier at installasjoner/krigsminner fra andre verdenskrig skal bevares. De andre krigsminnene på Vesøyneset som tidligere er identifisert blir dekket av hensynssone H570_1 og den samme bestemmelsen om bevaring. Kommunedirektøren mener kulturminnene er synliggjort og dermed sikret bedre gjennom planen.

Infrastruktur

Snuplassen med adkomster til boligene i enden av Soloddveien er ikke opparbeidet som den er regulert i gjeldende plan. I gjeldende plankart deler Soloddveien 62 og Soloddveien 64 adkomst som vist i figur 6. Planforslaget som nå ønskes vedtatt har tegnet adkomsten til Soloddveien 64 slik som den er etablert i dag (figur 6) og med det fjernes regulert adkomst til Soloddveien 62.



Figur 8: Eksisterende regulering der Soloddveien 62 og 64 kan dele adkomst dersom den opparbeides slik som regulert.



Figur 9: Foreslått regulering fratar Soloddveien 62 mulig adkomst til eiendommen. Blå linje illustrerer kommunedirektørens forslag for å sikre adkomst til Soloddveien 62.



Slik situasjonen fremstår så er Soloddveien 62 brukt som fritidsbolig uten etablert adkomst. Det har ikke kommet inn innspill som omhandler adkomsten. Kommunedirektøren vurderer likevel at man ikke kan frata en eiendom adkomst ved reguleringsendring da reguleringsplaner skal legge til rette for dagens bruk men også fremtidig bruk. Det er meget uheldig at parkering til eiendommen ikke kan løses inne på egen eiendom da terrenget er for bratt og utilgjengelig uten tiltak. Det antas dermed at parkering foregår på snuplassen og dette kan skape utfordrende situasjoner når f.eks. utrykningskjøretøy eller brøytemannskap skal komme seg fram. Kommunedirektøren mener tilkomst til Soloddveien 62 må sikres i reguleringsendringen slik at fremtidig opparbeidelse av denne er mulig å gjennomføre uten å måtte regulere på nytt. Trafikksikkerhetsmessig er det ikke ønskelig med flere adkomster fra snuplassen. Det foreslås at avkjørsel KV2 deles som illustrert med blå linje i figur 7 slik at den er til benyttelse for Soloddveien 64 og 62. Dette må sikres med bestemmelse og revidering av plankart.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget åpner opp for et tiltak som vil skille seg ut fra omkringliggende omgivelser i stor grad. Volum og arkitektonisk utforming er pekt på som utfordrende fra flere parter og myndigheter. Planforslaget har blitt bearbeidet i flere omganger og forslagsstiller har delvis imøtekommet anbefalte endringer og løst innsigelsen fra Statsforvalteren. Planforslaget inneholder positive sider som tilrettelegging for etablering av kyststi for allmennheten. Å erstatte eldre fritidsbebyggelse i sentrum med helårsbolig i allerede regulert område av sentrum ses på som samfunnsnyttig og i henhold til overordnet plan.

På bakgrunn av tiltakets volum, høyde, fremtredende uttrykk og fleksible planbestemmelser knyttet til tomten rundt boligen anbefales det endringer før planen vedtas. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan vedtas dersom minimum følgende forbehold innarbeides i planen:

- Byggegrensen settes 4 meter fra nabogrense mot Soloddveien 64 og Soloddveien 68
- Bestemmelser til bestemmelsesområde #2 begrenses ved å legge til:
 - o Det skal ikke foretas sprenging og terenguttak i bestemmelsesområde #2.
- Gesimshøyde fastsettes i planbestemmelsen til maksimalt kote +16,95.
- Ny bestemmelse om fargebruk legges til:
 - o Mørke naturfarger som grått/brunt benyttes i fasader.
- Regulert adkomst til Soloddveien 62 sikres i plankart og bestemmelser i henhold til beskrivelsen i punktet om infrastruktur.
- Nytt rekkefølgekrav:
 - o Eksisterende gjerder i GF3 må fjernes før det kan gis ferdigattest for bolig på g.nr/b.nr 200/220.